CHITRA CLAIRE PILLAI JOSEPH SANDRA lwn. NOEL JOHN BERNATT

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SEREMBAN
KAMALUDIN MD SAID H
[SAMAN PEMULA NO: 24FC-814-10-14]
30 OKTOBER 2015

UNDANG-UNDANG KELUARGA: *Perceraian – Prosiding-prosiding perceraian di United Kingdom (UK) – Bermastautin di UK – 'Certificate of entitlement to a decree' – Permohonan melalui Surat Kuasa Wakil – Pengikraran afidavit sokongan – Pemegang kuasa wakil berdaftar – Melakukan semua perkara atas nama plaintif – Sama ada merangkumi aspek berkaitan obligasi dan liabiliti – Sama ada permohonan tidak bernilai dan harus diketepikan*

UNDANG-UNDANG KELUARGA: *Perceraian – Pembahagian harta perkahwinan – Hartanah merupakan aset tunggal di Malaysia – Pembahagian sekata harta perkahwinan – Kegagalan defendan untuk bekerjasama – Permohonan bagi hasil jualan harta perkahwinan dibahagi sama rata – Sama ada hartanah adalah harta amanah*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Perintah jualan – Permohonan – Harta perkahwinan – Permohonan hartanah dijual dan dipindah milik – Akta Mahkamah Kehakiman 1964, s. 3 – Sama ada permohonan 'cause or matter relating to land' – Cadangan bagi defendan membeli bahagian kepunyaan plaintif – Cadangan untuk menjual hartanah pada kadar nilai pasaran – Sama ada mahkamah mempunyai bidang kuasa – Akta Mahkamah Kehakiman, s. 25(i) – Kanun Tanah Negara, s. 145*

Plaintif dan defendan adalah pasangan suami isteri yang berada dalam prosiding perceraian dan berdomisil di United Kingdom ('UK'). Plaintif, melalui Surat Kuasa Wakil, telah melantik Robert Raj Joseph ('RRJ') sebagai pemegang kuasa wakil bagi menguruskan mana-mana perkara dalam bidang kuasa Malaysia bagi pihaknya. Permohonan plaintif disokong oleh afidavit sokongan RRJ yang mengikrarkan afidavitnya pada 16 Oktober 2014. Plaintif dan defendan merupakan tuan punya hartanah berdaftar ('hartanah') yang masing-masing memegang 1/2 bahagian secara bersama. Hartanah ini merupakan aset tunggal perkahwinan mereka yang terletak di Malaysia. Disebabkan keretakan perkahwinan, plaintif telah membuat beberapa tawaran penyelesaian munasabah mengenai aset perkahwinan mereka namun kesemua tawaran ditolak oleh defendan. Justeru, plaintif dalam permohonannya mengemukakan cadangan agar defendan membeli bahagian kepunyaannya pada nilai pasaran terkini dan bagi pegangan hartanah dipindah milik sebaik sahaja harga belian bahagian habis dibayar oleh defendan kepada plaintif atau secara alternatif memohon untuk satu perintah agar hartanah dijual paksa pada kadar nilai pasaran dan segala baki hasil jualan dibahagikan secara sama rata berdasarkan keperluan Kanun Tanah

Negara ('KTN'). Isu-isu yang berbangkit adalah (i) sama ada afidavit sokongan RRJ adalah tidak bernilai dan harus diketepikan berikutan kegagalan plaintif mengikrarkan afidavit sokongannya sendiri; (ii) sama ada hartanah adalah harta amanah; (iii) sama ada mahkamah mempunyai bidang kuasa untuk mendengar permohonan plaintif di bawah s. 145 KTN; (iv) sama ada permohonan plaintif 'cause or matter relating to land'; dan (v) sama ada milikan harta bersama harus ditamatkan.

Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif dengan kos):

(1) Surat Kuasa Wakil yang dibuat oleh plaintif tidak dipertikaikan oleh defendan atau mana-mana pihak. Ia merupakan instrumen wakil sah daripada plaintif untuk melakukan semua perkara atas nama plaintif yang merangkumi semua aspek berkaitan obligasi dan liabiliti plaintif. Pemegang surat ini mempunyai kuasa sepenuhnya termasuk membuat afidavit dan melakukan segala urusan berhubung fakta yang dideposkan dalam afidavitnya sebagai ganti diri sebagaimana plaintif boleh melakukan jika dia sendiri hadir. Penganugerahan 'certificate of entitlement to a decree' kepada plaintif oleh mahkamah UK menyokong fakta-fakta yang termaktub dalam afidavit dan sumber maklumat dan kepercayaan RRJ telah dikemukakan. Oleh itu, bantahan defendan bahawa plaintif sendiri yang sepatutnya mengikrarkan afidavit sokongan adalah tidak terpakai. (perenggan 10, 11, 13 & 14)

(2) Melalui deklarasi amanah, pemegang amanah hartanah mempunyai tanggungjawab untuk memindahkan hartanah kepada plaintif dan defendan. Carian rasmi geran tanah dengan terang dan nyata menunjukkan pemilik hartanah adalah plaintif dan defendan. Fakta kes ini dan peruntukan KTN, antara lain, menunjukkan bahawa hartanah telah didaftarkan atas nama plaintif 1/2 bahagian dan defendan 1/2 bahagian secara bersama, maka plaintif dan defendan adalah pemegang hak milik bersama atas hartanah. Hujahan defendan bahawa hartanah merupakan harta amanah dan ibu bapanya mempunyai ekuiti atas hartanah tidak timbul dan adalah salah tanggapan di sisi undang-undang. (perenggan 24, 25, 27 & 28)

(3) 'Certificate of entitlement to a decree' telah diberikan kepada plaintif dan lazimnya tindakan susulan adalah melibatkan aset-aset hasil perkahwinan yang akan diputuskan oleh mahkamah UK berkenaan. Berdasarkan prosiding perceraian di UK yang melibatkan harta perkahwinan yang berada di Malaysia, mahkamah berpendapat bahawa permohonan plaintif memenuhi peruntukan di bawah s. 3 Akta Mahkamah Kehakiman 1964 ('AMK') iaitu 'cause or matter relating to land' dan petisyen perceraian adalah termasuk 'any action, suit or other proceeding between the plaintiff and defendant, any criminal proceeding'. (perenggan 40)

(4) Keengganan defendan untuk bekerjasama bagi menyelesaikan 1/2 bahagian plaintif menyebabkan mahkamah mempunyai bidang kuasa di bawah s. 25(i) AMK dan mengikut proviso kepada s. 145(1) KTN untuk membuat perintah yang difikirkan perlu dan adil (necessary or expedient) bagi tujuan menyelesaikan masalah supaya hak milik bersama dalam hartanah tersebut ditamatkan. Dalam hal yang demikian, mahkamah memberikan perintah supaya hartanah dijual dengan nilaian pasaran terkini. (perenggan 42, 45, 61, 64 & 67)

Kes-kes yang dirujuk:

Chiu Kwan Yiu v. Thein Lip Ha @ Annie and Chiu Sai Chang (Civil Appeal No: S-02-286-02-2014) (Unreported) ***(dirujuk)***

Re Application by Dow Jones (Asia) Inc [1987] 1 LNS 103 HC ***(dirujuk)***

Setiawah @ Siti Hawa Abd Talib & Ors v. Kamaruddin Hj Abd Talib [2011] 1 LNS 41 HC ***(dirujuk)***

Tong Hin Seong & Anor v. Yong Teik Seong [2003] 1 LNS 697 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Courts of Judicature Act 1964, ss. 3, 25(1)

National Land Code, ss. 88, 89, 145(1), (2)(a), (b), (c), 206(1), 342, 343(1), 344

Bagi pihak pemohon - S Subajeyanthi; M/s Mathews & Assocs

Bagi pihak defendan - Alex Charles; M/s Nur Ashikin Alex & Rakan-Rakan

Bagi pencelah yang dicadangkan - S Raman; M/s Thevin Chandran & Assocs

Dilaporkan oleh Siti Hazwani Hanim Ramli

PENGHAKIMAN

Kamaludin Md Said H:

Latar Belakang

[1] Saman pemula difailkan oleh plaintif di lampiran 2 antara lain memohon kepada mahkamah seperti berikut:

(a) Bahawa plaintif sebagai tuan punya berdaftar 1/2 bahagian hartanah yang dipegang di bawah No. Geran 69450, Bandar Seremban, Daerah Seremban, Negeri Sembilan yang juga dikenali sebagai No. 408 Taman Bukit Rasah, 70300 Seremban dengan seluas 11,462 kaki persegi diberi kebenaran untuk memfailkan permohonan ini;

(b) Bahawa satu perintah jualan diberikan agar hartanah yang dipegang di bawah No. Geran 69450, Bandar Seremban, Daerah Seremban, Negeri Sembilan yang juga dikenali sebagai No. 408 Taman Bukit Rasah, 70300 Seremban dengan seluas 11,462 kaki persegi yang dipunyai plaintif 1/2 bahagian yang digadaikan kepada pihak HSBC Bank (M) Berhad di bawah No. Perserahan 5367/2005 dijual dan dipindah milik dalam tempoh enam bulan dari tarikh perintah ini pada kadar nilai pasaran;

(c) Bahawa hasil jualan digunakan untuk penebusan hartanah tersebut di atas cagaran kepada HSBC Bank (M) Berhad seperti yang tertera di atas;

(d) Bahawa hasil jualan, selepas pelupusan cagaran dan penolakan apa-apa bayaran yang diperlukan untuk tujuan penyelenggaraan prosiding penjualan dan pindah milik bagi hartanah tersebut, dibahagikan sama rata di antara plaintif dan defendan;

(e) Secara alternatifnya satu perintah bahawa defendan membeli bahagian kepunyaan plaintif pada nilai pasaran terkini dan plaintif memindah milik pegangan beliau di bawah hartanah tersebut kepada defendan sebaik sahaja harga belian bahagian plaintif habis dibayar oleh defendan kepada plaintif;

(f) Bahawa defendan diarahkan untuk menandatangani apa-apa jua dokumen untuk menyelaraskan penjualan dan pemindahan hartanah tersebut kepada bakal pembeli tidak terhad kepada melaksanakan pindah milik tersebut dan apa-apa dokumen yang berkaitan dengan pindah milik bagi memberi kesan terhadap pindah milik tersebut;

(g) Secara alternatifnya, jikalau defendan enggan, abai dan gagal melaksanakan obligasi beliau di bawah perenggan 2 di atas, Timbalan Pendaftar, Mahkamah Tinggi Seremban dibenarkan menandatangani apa-apa jua dokumen untuk menyelaraskan penjualan dan pemindahmilikan hartanah tersebut kepada bakal pembeli tidak terhad kepada melaksanakan pindah milik tersebut dan apa-apa dokumen yang berkaitan dengan pindah milik bagi memberi kesan terhadap pindah milik tersebut;

(h) Kos-kos bersangkutan dengan permohonan ini dan jualan hartanah ini dibayar oleh defendan;

(i) Yuran guaman plaintif termasuk kos atas peguam-anak guam dibayar oleh defendan kepada plaintif; dan

(j) Apa-apa lagi arahan berhubung penjualan harta ini yang difikirkan adil dan sesuai oleh mahkamah ini.

[2] Permohonan plaintif disokong oleh afidavit Robert Raj Joseph ('afidavit sokongan RRJ') seorang pemegang kuasa wakil berdaftar kepada plaintif yang mengikrarkan afidavitnya pada 16 Oktober 2014.

[3] Defendan Noel John Bernatt membantah permohonan plaintif dengan memfailkan afidavit jawapan bertarikh 19 Mac 2015 ('afidavit jawapan NJB').

[4] Plaintif memfailkan afidavit balasan ('afidavit balasan RRJ') bertarikh 27 Mac 2015.

Bantahan-Bantahan Defendan

Isu Berkenaan Afidavit Sokongan Plaintif

[5] Defendan mengatakan bahawa RRJ dalam afidavitnya telah mengatakan:

> segala fakta yang dinyatakan oleh saya di sini adalah benar daripada maklumat, pengetahuan dan kepercayaan saya dan/atau daripada dokumen-dokumen dan rekod-rekod yang disimpan oleh pihak Plaintif mengenai perkara ini (yang mana saya mempunyai akses kepada) melainkan sekiranya dinyatakan sebaliknya.

[6] Defendan membantah dengan berhujah bahawa RRJ mestilah mengetahui fakta-fakta yang dinyatakan dalam afidavit atau menyatakan sumber maklumat dan kepercayaan, lebih-lebih lagi dalam hal pertelingkahan harta perkahwinan antara suami dan isteri seperti dalam kes ini. Defendan merujuk kepada kes *Re Application by Dow Jones (Asia) Inc* [1987] 1 LNS 103; [1988] 1 MLJ 222 dan berhujah bahawa kegagalan menyatakan sumber maklumat atau alasan yang dinyatakan dalam afidavit tetapi hanya berdasarkan kepada maklumat dan kepercayaan adalah tidak bernilai ('worthless') dan hendaklah diketepikan dan tidak diterima sebagai keterangan.

[7] Plaintif sendiri yang sepatutnya mengikrarkan afidavit sokongan dan bukan RRJ kerana hanya plaintif yang tahu mengenai fakta yang dideposkan.

Pendapat Mahkamah

[8] Afidavit sokongan RRJ mengatakan bahawa beliau mengikrarkan afidavit sebagai seorang pemegang kuasa wakil berdaftar kepada plaintif. Surat Kuasa Wakil (Power of Attorney) bertarikh 25 Jun 2014 telah didaftar dan didepositkan di Mahkamah Tinggi Seremban pada 1 Ogos 2014 dan dikemukakan sebagai eks. 'RRJ-1'.

[9] Surat Kuasa Wakil dibuat oleh plaintif Chitra Claire Pillai bermastautin di No. 49A Little Ealing Lane, South Ealing, London, W5 4ED, telah melantik Robert Raj Joseph (RRJ) sebagai pemegang kuasa wakil kepada beliau dan atas nama beliau untuk melakukan semua perkara atau mana-mana perkara yang dinyatakan dalam Surat Kuasa Wakil dalam bidang kuasa Malaysia.

[10] Surat Kuasa Wakil ini tidak dipertikaikan oleh defendan atau mana-mana pihak, oleh itu ianya adalah satu instrumen wakil yang sah daripada plaintif kepada RRJ untuk melakukan semua perkara atas nama plaintif seolah-olah RRJ adalah plaintif. Saya juga mendapati perkara-perkara yang dinyatakan dalam Surat Kuasa Wakil itu merangkumi semua aspek berkenaan obligasi dan liabiliti plaintif termasuk menghadiri mahkamah dan membuat rayuan terhadap apa-apa perintah atau penghakiman yang diberikan terhadap plaintif, membuat afidavit, urusan penjualan, gadaian dan pajakan tanah dan harta alih plaintif.

[11] Surat Kuasa Wakil juga memperuntukkan supaya pemegang Surat Kuasa Wakil melakukan semua tindakan dan perkara-perkara yang perlu dan menandatangani dan melaksanakan semua dokumen yang perlu bagi semua tujuan sepenuhnya dan lengkap sebagaimana plaintif boleh melakukan jika beliau sendiri hadir.

[12] Berdasarkan Surat Kuasa Wakil tersebut, saya berpendapat RRJ sebagai pemegang Surat Kuasa Wakil itu mempunyai kuasa sepenuhnya termasuk membuat afidavit dan melakukan segala urusan berhubung fakta yang dideposkan dalam afidavit beliau sebagai ganti diri plaintif.

[13] Dalam hal pertelingkahan harta perkahwinan antara suami dan isteri seperti dalam kes ini, ianya timbul dari prosiding perceraian plaintif dan defendan di Brentford County Court, UK, di mana "Certificate of entitlement to a decree" bertarikh 17 Januari 2014 telah diberikan kepada plaintif oleh mahkamah UK sebagaimana dikemukakan dalam eks. 'RRJ-1'. Oleh itu fakta-fakta yang dinyatakan dalam afidavit dan sumber maklumat dan kepercayaan RRJ sebenarnya telah dikemukakan.

[14] Berdasarkan perkara-perkara di atas, bantahan defendan bahawa plaintif sendiri yang sepatutnya mengikrarkan afidavit sokongan dan bukan RRJ adalah tidak terpakai dalam kes ini dan kes *In Re Application by Dow Jones (Asia) Inc* yang dirujuk oleh defendan adalah tidak relevan.

[15] Bantahan berkenaan isu ini adalah ditolak.

Isu Bahawa Hartanah Tersebut Adalah Harta Amanah

[16] Afidavit sokongan RRJ mengesahkan bahawa plaintif dan defendan memegang setiap seorang 1/2 bahagian hartanah No. Geran 69450, Bandar Seremban, Daerah Seremban, Negeri Sembilan yang juga dikenali sebagai No. 408 Taman Bukit Rasah, 70300 Seremban dengan seluas 11,462 kaki persegi ('hartanah tersebut').

[17] RRJ juga menyatakan bahawa plaintif dan defendan adalah sepasang suami isteri dan kini berada dalam prosiding perceraian di United Kingdom ('UK'). Kedua-dua mereka berdomisil di UK.

[18] Hartanah tersebut yang merupakan asas tindakan adalah salah satu daripada dua aset perkahwinan plaintif dan defendan. Hartanah ini juga merupakan aset tunggal perkahwinan plaintif dan defendan yang terletak di Malaysia.

[19] Disebabkan keretakan perkahwinan mereka, plaintif telah membuat beberapa tawaran penyelesaian yang munasabah kepada defendan mengenai aset perkahwinan mereka, termasuk tetapi tidak terhad kepada hartanah tersebut. Malangnya kesemua tawaran plaintif telah ditolak oleh defendan tanpa sebarang alasan munasabah. Pada semua masa yang material, defendan tidak membuat sebarang tawaran balas kepada plaintif bila menolak tawaran

plaintif. Tambahan pula, kesemua hasil cubaan oleh ahli keluarga untuk mencapai penyelesaian yang munasabah berkenaan hartanah tersebut telah ditolak oleh defendan sekaligus tanpa sebarang alasan munasabah.

[20] Afidavit RRJ seterusnya mengatakan bahawa berdasarkan tingkah laku defendan itu, plaintif tidak mempunyai alternatif lain untuk menyelesaikan isu pembahagian aset perkahwinan secara damai. Justeru itu, plaintif terpaksa memohon untuk satu perintah bahawa hartanah tersebut dijual paksa dan selepas melangsaikan gadaian ke atas hartanah tersebut, di mana gadaian tersebut adalah atas nama tunggal plaintif, segala baki hasil jualan dibahagikan secara sama rata berdasar keperluan Kanun Tanah Negara.

[21] Afidavit RRJ telah mengemukakan carian rasmi berkenaan status hak milik tanah yang dikenali sebagai No. Geran 69450, Lot 5102, Bandar Seremban, Daerah Seremban, Negeri Sembilan dalam eks. 'RRJ-1'.

[22] Melalui afidavit NJB, defendan membantah dengan mengatakan bahawa hartanah tersebut adalah harta amanah dengan menunjukkan borang pindah milik tanah (14A) di eks. 'NJB-1' di mana terdapat catatan Priya Marion Bernatt dan Mary Gertrude a/p Dominic John Pereira sebagai pemegang amanah memindahkan hartanah tersebut atas balasan kasih sayang/suratan deklarasi amanah kepada plaintif 1/2 bahagian dan defendan 1/2 bahagian pada 5 Jun 2004 disaksikan oleh peguam K Munjeet Singh.

[23] Defendan juga telah mengatakan dalam afidavit beliau bahawa memandangkan hartanah tersebut adalah harta amanah dan ibu bapa beliau telah menjaga hartanah tersebut seperti kepunyaan mereka dan membayar segala cukai tanah, cukai, bil utiliti dan perbelanjaan berkenaan hartanah tersebut maka ibu bapa beliau mempunyai ekuti atas hartanah tersebut.

Pendapat Mahkamah

[24] Saya telah meneliti Borang 14A (NJB-1) tersebut dan di dalam dokumen tersebut tidak terdapat sebarang keraguan bahawa hartanah tersebut telah dipindahkan melalui deklarasi amanah. Pemegang surat amanah tersebut adalah Priya Marion Bernatt dan Mary Gertrude a/p Dominic John Pereira. Sebagai pemegang amanah kedua-dua mereka mempunyai tanggungjawab di bawah surat amanah untuk memindahkan hartanah tersebut kepada plaintif dan defendan. Dalam dokumen itu tidak terdapat apa-apa catatan atau diniatkan bahawa plaintif dan defendan menerima pindahan hak milik tersebut sebagai pemegang amanah kepada hartanah tersebut.

[25] Dokumen yang terakhir adalah carian rasmi geran tanah di eks. 'RRJ-1' yang secara terang dan nyata menunjukkan pemilik hartanah tersebut melalui perserahan 5636/2005 adalah plaintif dan defendan yang didaftarkan pada 11 Mac 2005. Terdapat juga catatan bahawa hartanah tersebut telah digadaikan kepada HSBC Bank Malaysia Berhad melalui perserahan No. 5637/2005 yang didaftarkan pada 11 Mac 2005.

A

Prinsip Undang-Undang

[26] Peruntukan dalam Kanun Tanah Negara (KTN) yang relevan berkenaan pendaftaran hak milik tanah dan perkara-perkara berkaitan dengan pemilikan adalah amat jelas seperti dalam seksyen-seksyen berikut:

B

Seksyen 88 KTN

(1) The registration of a grant or State lease shall consist of its authentication under the hand and seal of the Registrar, and the registration of a Mukim grant or Mukim lease shall consist of its authentication under the hand and seal of the Land Administrator.

C

(2) The date of registration of any such register document of title shall be inscribed thereon by the Registrar or, as the case may be, Land Administrator.

(3) For the avoidance of doubt, it is hereby declared that, upon the registration of any register document of title in accordance with sub-section (1), the alienation shall take effect without need of formal acceptance by or on behalf of the person named therein as proprietor.

D

Seksyen 89 KTN

Every register document of title duly registered under this Chapter shall, subject to the provisions of this Act, be conclusive evidence:

E

(a) That title to the land described therein is vested in the person or body of the time being named therein as proprietor: and

(b) Of the conditions, restrictions in interest and other provisions subject to which the land is for the time being held by that person or body, so far as the same are required by any provision of this Act to be specified or referred to in that document.

F

Seksyen 206 (1) KTN

Non-title to interest in land will be transferred or created until the instruments affecting these dealings have been registered.

G

Seksyen 342 KTN

(1) In this Act 'co-proprietorship' means the holding of alienated land by two or more persons or bodies in undivided share.

(2) All alienated land vested in two or more persons or bodies shall be held by them as co-proprietors unless, pursuant to section 344 or 346, or the corresponding provisions of any previous land law, they are registered as trustees or representatives.

H

Seksyen 343 (1) KTN

(1) Where any land is vested in two or more persons or bodies as co-proprietors:

I

(a) Their shares therein shall be deemed to be equal unless different proportions are specified in the memorial or registration:

Seksyen 344 KTN

(1) Where by any instrument of dealing or order of the Court or Land Administrator, any alienated land or share or interest therein is transferred or transmitted to, vested in or created in favour of any person or body "as trustee", or two or more persons or bodies "as trustees" the Registrar shall so described him, it or them in the memorial of registration.

[27] Berdasarkan fakta-fakta dalam kes ini dan peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara di atas, maka adalah pada pendapat saya bahawa hartanah tersebut telah didaftarkan atas nama plaintif 1/2 bahagian dan defendan 1/2 bahagian secara bersama, maka plaintif dan defendan adalah pemegang hak milik bersama atas hartanah tersebut.

[28] Hujah defendan bahawa hartanah tersebut merupakan harta amanah dan ibu bapa beliau mempunyai ekuiti atas hartanah tersebut tidak timbul dan adalah salah tanggapan di sisi undang-undang.

Isu Bahawa Mahkamah Tiada Bidang Kuasa

[29] Defendan juga membantah permohonan plaintif dengan mengatakan mahkamah tidak mempunyai bidang kuasa mendengar atau melayan permohonan di bawah s. 145 Kanun Tanah Negara (KTN) ini berdasarkan kes Mahkamah Rayuan, *Chiu Kwan Yiu v. Thein Lip Ha @ Annie and Chiu Sai Chang* (Civil Appeal No: S-02-286-02-2014) (Unreported) bertarikh 26 Jun 2015.

[30] Berdasarkan kes ini, defendan berhujah bahawa permohonan plaintif tidak termasuk di bawah peruntukan Jadual 3 Courts of Judicature Act 1964 dengan merujuk penghakiman Mahkamah Rayuan yang mengatakan seperti berikut:

> [12] If one looks carefully at the wordings of paragraph 3 of the Courts of Judicature Act 1964, they refer to 'any action for partition of land' in the first part of paragraph 3 and 'in any cause or matter relating to land' in the 2nd part of paragraph 3.
>
> [13] These words cannot simply be ignored for the simple reason that the Legislature does not use words in vain. In this appeal, the question of any action for partition of land does not apply as the respondents had not applied for such relief as provided in section 40 of the Sabah land Ordinance.
>
> [14] This brings us to the second part of the paragraph 3 of the Schedule which refers to 'cause or matter relating to land'. During the hearing we asked counsel for the respondents what 'cause or matter relating to land" did the respondents premise their application on? Learned counsel conceded there was no such cause or matter except to say that there is a dispute between the parties as to whether the land should be sold. With respect that is not the law as we see it.

A [15] The words 'cause' and 'matter' are defined in section 3 of the Courts of Judicature Act 1964. The words 'cause' is defined to include 'any action, suit or other proceeding between the Plaintiff and Defendant, any criminal proceeding'. The word 'matter' is defined as including 'every proceeding in court not in a cause'.

B [16] We are satisfied that the manner Paragraph 3 of the Schedule to the Courts of Judicature Act 1964 is structured and taking into consideration of the definition of the aforesaid words, there must be an independent cause of action by the respondents before they can ask the Court to invoke the relief of judicial sale. In the context of this case and from the affidavit-in-support of their application, the respondents must either sue C for payment or rental or possession of the land premised on some sort of agreement or understanding between the joint owners of the land as to the rights and obligations of the same.

[17] From the Originating Summons, the relief sought was for the following order:

D > The Plaintiff be at liberty to sell the single storey warehouse held under CL015304220, Lot 15805 known as Lot 17, Jln Tongkuzu, Kota Kinabalu (the said Property) by public auction and that the Plaintiff be and the defence at liberty to bid at the public auction.

With respect this is not a 'cause or matter relating to land' as envisaged E in paragraph 3 of the Schedule to the Courts of Judicature Act 1964.

[18] *Prima facie*, the respondents as joint owners of the land of course are entitled to some rights for rental and possession and they can demand for the same. Only when the appellant refuses to comply the aforesaid demands resulting in the respondents taking out legal proceedings to F enforce the same will exist a 'cause or matter relating to land'. It is only in such circumstance that the Courts are clothed with the jurisdiction to order a judicial sale and only when it is 'necessary and expedient' in the circumstances.

[19] Paragraph 3 of the Schedule to the Courts of Judicature Act 1964, in our view, is simply a provision enabling the Courts to have the power G to grant certain remedial orders provided the conditions therein are satisfied.

[31] Berdasarkan undang-undang ini maka defendan berhujah bahawa mahkamah ini tidak mempunyai bidang kuasa untuk melayan permohonan plaintif kerana permohonan plaintif bukan 'cause or matter relating to land'. H

Pendapat Mahkamah

[32] Kes Mahkamah Rayuan *Chiu Kwan Yiu* di atas mengatakan bahawa 'the words 'cause' is defined to include 'any action, suit or other proceeding between the plaintiff and defendant, any criminal proceeding'. The word I 'matter' is defined as including 'every proceeding in court not in a cause'. Oleh itu mahkamah mengatakan 'there must be an independent cause of action by the respondents before they can ask the court to invoke the relief of judicial sale'.

[33] Berbangkit dari keputusan kes di atas, persoalan dalam kes ini, sama ada daripada kandungan afidavit-afidavit yang difailkan terdapat 'independent cause of action' sebelum permohonan difailkan.

[34] Saya telah meneliti afidavit sokongan RRJ di perenggan 4 dan eks. 'RRJ-1' bahawa prosiding perceraian plaintif dan defendan kini berlangsung di Brentford Country Court, United Kingdom ('UK'). Kedua-dua berdomisil di UK oleh itu prosiding perceraian tidak difailkan dalam negara ini. Plaintif adalah pempetisyen dan defendan adalah responden dalam petisyen tersebut. 'Certificate of entitlement to a decree' telah diberikan kepada plaintif berdasarkan prosiding perceraian itu. Sebagaimana lazimnya tindakan susulan adalah melibatkan aset-aset hasil perkahwinan yang akan diputuskan oleh mahkamah UK berkenaan.

[35] Di perenggan 6, RRJ mengatakan kedua-dua plaintif dan defendan tidak mempunyai apa-apa aset hasil perkahwinan yang terletak di luar bidang kuasa Mahkamah Keluarga di negara domisil mereka selain daripada hartanah tersebut di Malaysia.

[36] Di perenggan 17 afidavit balasan RRJ mengatakan bahawa mahkamah di UK telah mengarahkan plaintif pada bulan Januari untuk kedua-dua pihak mengemukakan 'financial statements' masing-masing bagi tahun 2014. Plaintif telah mengemukakan 'statement' beliau. Kemudian defendan meminta 'statement' bagi tahun-tahun 2011-2013 dan mahkamah UK telah mengarahkan pihak-pihak memfailkan 'statement' masing-masing pada atau sebelum 13 April 2015. Fakta ini telah disahkan oleh defendan dalam afidavit NJB di perenggan 24. Setakat kes ini didengar, defendan masih belum bersedia untuk mengemukakan 'statement' beliau.

[37] Permohonan plaintif dalam saman pemula ini adalah hasil dari petisyen perceraian mereka di mahkamah UK dan arahan dari mahkamah di UK bagi kedua-dua pihak mengemukakan 'financial statements'. Saya dapati 'financial statement' plaintif di eks. 'RRJ-1' adalah berkenaan 'banking facility' dari bank HSBC di mana hartanah tersebut telah digadaikan kepada bank HSBC.

[38] Pertelingkahan yang timbul adalah berkaitan hartanah tersebut. Defendan dan plaintif memegang 1/2 bahagian secara bersama. Hartanah tersebut adalah aset hasil perkahwinan. Terdapat rumah di atas hartanah tersebut dan hartanah tersebut telah digadaikan dengan bank. Oleh itu, isu yang dihadapi oleh pihak-pihak ialah bagaimana plaintif hendak mendapatkan 1/2 bahagian beliau kembali memandangkan mereka telah bercerai lebih-lebih lagi terdapat rumah kediaman di atas hartanah tersebut.

[39] Bagi menyelesaikan prosiding perceraian berhubung harta perkahwinan, permohonan plaintif adalah supaya rumah itu dijual dengan harga pasaran dan hasil jualan bersih dibahagikan secara bersama setelah mengambil kira apa-apa kos yang perlu diselesaikan. Jika pilihan ini tidak

mahu dilaksanakan, plaintif mahu 1/2 bahagian beliau dibeli oleh defendan mengikut harga pasaran dan hasil jualan setelah mengambil kira apa-apa kos terlibat yang kena dibayar oleh plaintif dibayar kepada beliau dan 1/2 bahagian itu dipindah milik kepada defendan.

[40] Berdasarkan prosiding perceraian di UK itu yang melibatkan harta perkahwinan yang berada di Malaysia, maka pada pendapat saya permohonan plaintif adalah memenuhi peruntukan di bawah s. 3 Courts of Judicature Act 1964 iaitu 'cause or matter relating to land' dan petisyen perceraian adalah termasuk 'any action, suit or other proceeding between the plaintiff and defendant, any criminal proceeding'.

[41] Hujah defendan bahawa peruntukan di bawah s. 145 KTN tidak membolehkan mahkamah membenarkan satu perintah jualan dibuat kecuali terdapat satu permohonan untuk memecah bahagian oleh pemegang hak milik bersama telah dipertimbangkan. Perenggan 16 kes *Chiu Kwan Yiu* di atas yang dirujuk berkenaan keperluan persetujuan pihak-pihak berhubung hak dan obligasi masing-masing telah juga dipertimbangkan:

> [16] In the context of this case and from the affidavit-in- support of their application, the respondents must either sue for payment or rental or possession of the land premised on some sort of agreement or understanding between the joint owners of the land as to the rights and obligations of the same.

[42] Seksyen 145 KTN memperuntukkan sebagaimana berikut:

> (1) Where, in the case of any land vested in co-proprietors:
>
> (a) any of the co-proprietors will neither join in, nor consent to the making of, an application for partition under this Chapter, or
>
> (b) by reason of the operation of paragrapah (f) of subsection (1) of section 136 (as applied by section 141), partition of the land between all of the co-proprietors is incapable of being approved under this Chapter.

[43] Proviso kepada s. 145(1), membenarkan mahkamah membuat apa-apa perintah yang difikirkan perlu dan adil untuk menamatkan pemilikan bersama atas keadaan-keadaan tertentu seperti dinyatakan seperti berikut:

> The Court, subject to and in accordance with the provisions of any law for the time being in force relating to civil procedure, may on the application of any of the co-proprietors, make such order as it may think just for the purpose of enabling the co-proprietorship to be terminated.
>
> (2) Without prejudice to the generality of the power conferred by subsection (1), the Court may on any application under that subsection order:
>
> (a) That, subject to the making between the co-proprietors of such payments as the Court may consider equitable having regard to the comparative values of the individual portions thereby proposed, any

application for partition made by one or more of the co-proprietors in the terms specified in the order shall be deemed for the purposes of this Chapter to have been made by them all;

(b) That the undivided share of any of the co-proprietors be transferred on the terms specified in the order to the other co-proprietors, or to any of them;

(c) That the land be sold.

[44] Dalam saman pemula plaintif, permohonan plaintif berbunyi:

(i) memohon supaya satu perintah jualan diberikan agar hartanah yang dipegang di bawah No. Geran 69450, Bandar Seremban, Daerah Seremban, Negeri Sembilan yang juga dikenali sebagai No. 408 Taman Bukit Rasah, 70300 Seremban yang dipunyai plaintif 1/2 bahagian yang digadaikan kepada pihak HSBC Bank (M) Berhad dijual pada kadar nilai pasaran; dan

(ii) secara alternatifnya satu perintah bahawa defendan membeli bahagian kepunyaan plaintif pada nilai pasaran terkini dan plaintif memindah milik pegangan beliau di bawah hartanah tersebut kepada defendan sebaik sahaja harga belian bahagian plaintif habis dibayar oleh defendan kepada plaintif.

[45] Berdasarkan permohonan plaintif, pada pendapat saya, permohonan tersebut telah dibuat di bawah s. 145(2) KTN. Mahkamah mempunyai bidang kuasa di bawah s. 25(1) Courts of Judicature Act dan di bawah s. 145 KTN. Dalam hal itu mahkamah boleh menimbangkan permohonan tersebut dan membuat apa-apa perintah yang difikirkan perlu dan adil untuk menamatkan pemilikan bersama itu.

[46] Dalam kes *Setiawah @ Siti Hawa Abd Talib & Ors v. Kamaruddin Haji Abd Talib* [2011] 1 LNS 41 Prasad Sandosham Abraham JC (pada masa itu) mengatakan:

> Before I proceed to deal with the issues at hand, I pause to consider the effect of co ownership of the said lands in law and I do no better than to quote the learned author Judith Sihombing '*National Land Code A Commentary*' at page 837 and I quote:
>
> > The holding of alienated land in 'undivided shares' means that a co owner owns a share in the land of a particular quantum but that his share has not been cut off from the shares of his other co-owners. All the co-owners are entitled to share in the possession of the land and any profits associated with the use of the land, but at no time may an individual co-owner point to a particular part of the land and identify that part as his.
>
> With that in mind, I took submissions of both counsels for the Plaintiffs and the Defendant into consideration and what is clear from the cases the court is empowered under Section 25(1) of the Courts of Judicature

Act and also Section 145 of the National Land Code to order a sale of the said Lands. I also make reference to the case of *KK Kumaran v. TS Sambanthamurthi* [1997] 2 CLJ 26; [1996] 3 MLJ at Pg 309 a case where on the facts, one of the co owners objected to the order for sale, where his Lordship James Foong J as he then was held:

> (1) Section 25(1) of the CJA gives the High Court jurisdiction to deal with all matters conferred by law, including those vested prior to the formation of Malaysia. Section 25(2) of the CJA gives the court additional powers, which include item 3 of the Schedule, which allows the court to direct sale in any cause or matter relating to land. This general power, however, shall be exercised in accordance with any written law or rules of court relating to the same.

Perbicaraan Kes Ini

[47] Sebelum permohonan plaintif di kandungan 2 didengar, bapa defendan JG Bernatt @ JG Pereira memfailkan permohonan untuk mencelah pada 7 April 2015 dalam kandungan 18 atas alasan hartanah tersebut adalah harta amanah dan beliau mempunyai ekuiti atas hartanah tersebut.

[48] Terdapat usaha oleh pihak-pihak untuk menyelesaikan perkara ini di luar mahkamah pada tarikh-tarikh berikut:

(a) 16 April 2015 - Peguam defendan (En Sivakumar) dari Tetuan Rastam Singa & Co telah menyatakan bahawa beliau akan bercakap dengan anak guamnya (defendan) kemungkinan membeli rumah tersebut dan memberikan bahagian milik plaintif;

(b) 15 Mei 2015 dan 25 Mei 2015 - Kes untuk penyelesaian pihak-pihak dan peguam Sivakumar bagi pihak defendan ingin mengkaji nilaian hartanah tersebut;

(c) 22 Mei 2015 - Tiada penyelesaian dicapai;

(d) 29 Jun 2015 - Defendan menukar peguamnya dan melantik Alex Charles dari Tetuan Nur Ashikin Alex & Rakan-Rakan. Peguam baru defendan cuba selesaikan perkara ini secara damai;

(e) 31 Julai 2015 - Pihak-pihak cuba selesaikan isu hartanah tersebut;

(f) 19 Ogos 2015 - Plaintif memohon perintah jualan atau pihak ketiga membeli bahagian plaintif. Alex Charles bagi pihak defendan meminta satu laporan nilaian terbaharu. Defendan minta melantik jurunilai P&A. Mahkamah membenarkan dan mengarahkan supaya laporan nilaian itu dikemukakan kepada mahkamah pada atau sebelum 15 September 2015. Jika gagal laporan jurunilai plaintif yang telah disediakan oleh jurunilai Henry Butcher akan diambil kira dalam menentukan nilaian hartanah tersebut. Peguam pencelah yang dicadangkan, En Raman menyatakan bahawa beliau akan mendapatkan arahan dari anak guam beliau supaya pihak keluarga defendan membeli 1/2 bahagian plaintif atas hartanah tersebut; dan

(g) 14 September 2015 - Tiada penyelesaian dicapai. Defendan juga gagal untuk mengemukakan laporan dari jurunilai P&A seperti yang dijanjikan. Defendan bersedia meneruskan perbicaraan permohonan plaintif (kandungan 2) dan peguam pencelah bersedia meneruskan permohonan pencelah yang dicadangkan (kandungan 18).

[49] Mahkamah telah mendengar kandungan 18 dan setelah menimbangkan hujah peguam bagi pihak pencelah yang dicadangkan dan peguam plaintif, saya berpuas hati bahawa pencelah yang dicadangkan tidak mempunyai apa-apa kepentingan atas tanah tersebut. Saya menolak lampiran 18 dengan kos.

Permohonan Plaintif (Kandungan 2)

[50] Defendan dalam afidavit NJB di perenggan 25 tidak menafikan bahawa beliau telah diserahkan dengan permohonan plaintif ini. Walau bagaimanapun, jawapan defendan di perenggan 26 cuma mengatakan bahawa tindakan plaintif adalah untuk memaksa penjualan hartanah ibu bapa beliau walaupun ada perjanjian amanah yang lama dan ianya adalah berhubung kepada prosiding perceraian mereka di UK. Defendan mengatakan bahawa tindakan plaintif adalah ugutan untuk memaksa penjualan hartanah ibu bapa beliau berhubung pendirian beliau atas harta simpanan keluarga. Secara tambahan beliau telah diberitahu oleh ibu bapa beliau dan sahabat beliau bahawa plaintif telah tidak peduli dengan rumah ibu bapa beliau memandangkan tuntutan beliau terhadap wang simpanan keluarga.

[51] Daripada jawapan itu, tidak dinafikan bahawa permohonan untuk menjual hartanah tersebut adalah berhubung kepada prosiding perceraian mereka di UK. Selainnya jawapan yang diberikan adalah keterangan dengar cakap (hearsay) dan hartanah tersebut tiada kaitan dengan pemilikan ibu bapa defendan kecuali mereka kini tinggal di rumah atas hartanah tersebut.

[52] Merujuk kepada afidavit sokongan RRJ di perenggan 6 dan 7, RRJ mengatakan kedua-dua plaintif dan defendan tidak mempunyai apa-apa aset hasil perkahwinan yang terletak di luar bidang kuasa Mahkamah Keluarga di negara domisil mereka selain daripada hartanah tersebut. Selaras dengan keretakan perkahwinan mereka, plaintif telah membuat beberapa tawaran penyelesaian yang munasabah kepada defendan mengenai aset perkahwinan mereka, termasuk tetapi tidak terhad kepada hartanah tersebut. Malangnya kesemua tawaran plaintif telah ditolak oleh defendan tanpa sebarang alasan munasabah. Pada semua masa yang material, defendan tidak membuat sebarang tawaran balas kepada plaintif bila menolak tawaran plaintif. Tambahan pula, kesemua hasil cubaan oleh ahli keluarga untuk mencapai penyelesaian yang munasabah berkenaan hartanah tersebut telah ditolak oleh defendan sekaligus tanpa sebarang alasan munasabah.

[53] Dalam eks. 'NJB-6' afidavit jawapan NJB, saya dapati terdapat surat plaintif melalui peguam beliau di UK, PW. Moody mencadangkan penyelesaian. Surat bertarikh 14 Februari 2014 kepada defendan antara lain berbunyi:

I have been consulted by Dr. C Claire Pillai in connection with the unhappy matrimonial situation that exists. I am acting for her generally relating to financial matters. My client hopes that all matters can be resolved amicably and would therefore wish to propose the following:

1. My Client to receive the monies invested in the property in Malaysia by her (30,000.00 pounds) and in return the property in Malaysia will be transferred to your sole name. I believe you and your family are living in the Malaysian property and are not prepared to agree my Client's 50% share of the property at the market value, Nevertheless, my Client will accept the figure quoted.

2. You receive 35,000.00 pounds (to represent your deposit on the UK property, half of my Client's saving and a further sum): in return the property Little Ealing Lane to be transferred into my Client's sole name. You will of course vacate the UK property.

This will be in full and final settlement and therefore on the basis that all other assets currently owned by either party remain theirs.

I await hearing from you when you have had an opportunity of considering this either with a Solicitor of your own choice.

[54] Di perenggan 17, 18, dan 20 afidavit jawapan NJB, defendan mengatakan bahawa tuntutan plaintif tidak mempunyai bukti dan merupakan anggaran yang tidak munasabah. Defendan mengatakan bahawa plaintif hanya melabur sebanyak RM50,000 sahaja di atas hartanah tersebut dalam jangka masa sepuluh tahun sebelum ini. Defendan juga mengatakan bahawa pada ingatan beliau plaintif hanya menyumbang RM10,000 atas akaun gadaian hartanah tersebut.

[55] Di perenggan 19, defendan mengatakan bahawa plaintif telah enggan bekerjasama/kompromi mengenai hartanah tersebut dan bertegas untuk penjualan hartanah tersebut.

[56] Di perenggan 20, defendan mengatakan tanpa persetujuan beliau, plaintif telah mengarahkan beberapa penilai bebas untuk menilaikan hartanah tersebut yang mana harga pasaran hartanah tersebut adalah RM740,000.

[57] Defendan tidak menafikan bahawa peguamcara plaintif di Malaysia telah cuba untuk mendapatkan persetujuan defendan mengenai penjualan tanah tersebut. Walau bagaimanapun, ianya dikatakan tanpa berunding dengan defendan atau peguam defendan.

[58] Saya telah meneliti pengataan defendan di atas dan pada pemerhatian saya, surat plaintif dari peguam PW Moody bertarikh 14 Februari 2014, tidak dijawab atau ditunjukkan dalam afidavit oleh defendan. Saya juga telah melihat eks. 'RRJ-1' di mana plaintif juga melalui peguam Stains & Campbell telah menulis kepada peguam defendan H Batra & Co Solicitors Ltd bertarikh

4 Jun 2014. Pada pendapat saya apa yang dinyatakan oleh defendan di perenggan-perenggan 17, 18 dan 20 sepatutnya dikemukakan atau sebagai jawapan kepada peguam plaintif untuk perhatian dan tindakan mereka. Perkara ini tidak dilakukan oleh defendan dan dalam hal itu pada pandangan saya, sebenarnya defendanlah yang tidak memberikan kerjasama dalam hal tersebut sedangkan peguam berkenaan menunggu jawapan dari defendan (sila lihat perenggan akhir surat dari peguam PW Moody bertarikh 14 Februari 2014 di atas).

[59] Plaintif telah memfailkan permohonan ini pada 24 Oktober 2014 setelah usaha untuk menyelesaikan perkara berhubung 1/2 bahagian beliau gagal diselesaikan.

[60] Pada pendapat saya, daripada keterangan dalam afidavit-afidavit yang difailkan tidak dinafikan bahawa isu di hadapan mahkamah adalah berkenaan hartanah tersebut yang merupakan harta perkahwinan. Masalah yang berlaku adalah selepas perkahwinan defendan dan plaintif tidak lagi menjadi kenyataan. Berlanjutan daripada itu plaintif telah berusaha untuk menyelesaikan pertelingkahan supaya 1/2 bahagian plaintif itu dibeli oleh defendan atau ahli keluarga defendan dan 1/2 bahagian plaintif dipindahkan kepada defendan atau ahli keluarga beliau dan harga nilai 1/2 bahagian plaintif diberikan kepada plaintif.

[61] Dalam hal ini daripada afidavit defendan, saya dapati defendan tidak berminat untuk menyelesaikan pertelingkahan tersebut walaupun beberapa cadangan telah dibuat oleh plaintif. Daripada keterangan yang ada, saya berpuas hati tidak ada ugutan seperti yang dimaksudkan oleh defendan. Plaintif cuma menghendaki 1/2 bahagian beliau dipindah milik kepada defendan dan plaintif mempunyai sebab untuk berbuat demikian. Selain dari itu daripada kronologi perbicaraan di atas, pihak-pihak telah cuba menyelesaikan isu hartanah tersebut tetapi defendan akhirnya masih enggan membuat apa-apa cadangan penyelesaian menyebabkan kes tersebut tertanggguh.

[62] Setelah meneliti keterangan-keterangan dalam afidavit-afidavit plaintif dan defendan, saya membuat kesimpulan bahawa pertelingkahan mengenai hartanah tersebut dan prosiding perceraian plaintif dan defendan tidak akan berakhir dan akan berterusan begitu sahaja tanpa penyelesaian dan pertelingkahan berhubung hartanah tersebut tidak akan membawa apa faedah atau manfaat bagi kedua-dua pihak. Dalam hal yang demikian cara yang baik ialah supaya hak milik bersama dalam hartanah tersebut ditamatkan.

[63] Di bawah s. 145(1) KTN, mahkamah boleh atas permohonan mana-mana pemilik tanah bersama membuat perintah sebagaimana difikirkan perlu dan adil bagi tujuan menamatkan pemilikan bersama itu dan tanpa menjejaskan peruntukan sub-s. (1), perintah yang boleh diberikan adalah sebagaimana dinyatakan di bawah sub-s. (2)(a), (b) atau (c).

A **Keputusan Mahkamah**

[64] Dalam kes ini berdasarkan keterangan-keterangan dan fakta bahawa 1/2 bahagian atas tanah tersebut adalah milik plaintif dan 1/2 bahagian milik defendan dan hartanah tersebut adalah satu-satunya harta perkahwinan di Malaysia dan defendan dan plaintif telah bercerai melalui satu prosiding perceraian dan defendan enggan bekerjasama untuk menyelesaikan 1/2 bahagian plaintif tersebut, maka adalah perlu dan adil (necessary or expedient) bagi tujuan menyelesaikan masalah kedua-dua mereka dengan menamatkan pemilikan harta bersama di atas hartanah tersebut.

[65] Saya juga dapati bahawa defendan tidak membuat sebarang tawaran balas untuk membeli 1/2 bahagian plaintif atas hartanah tersebut supaya 1/2 bahagian itu dipindah milik kepada defendan. Tambahan pula, ahli keluarga defendan juga tidak dapat menyelesaikan isu berkenaan tuntutan plaintif tersebut.

[66] YA Prasad Sandosham Abraham JC (pada masa itu) dalam kes *Setiawah @ Siti Hawa Abd Talib & Ors v. Kamaruddin Haji Abd Talib* di atas telah juga merujuk kepada kes *Tong Hin Seong & Anor v. Yong Teik Seong* [2003] 1 LNS 697; [2003] 6 MLJ 38, satu kes berkenaan penentangan penjualan oleh salah seorang dari pemilik bersama. Hakim YA Abdul Malik Ishak (pada masa itu) telah memutuskan:

> (2) The practical way and the only way to resolve the impasse between the plaintiffs and the defendant was to sell the property by way of a court order and that the sale be effected by public auction. This was done in the case of *KK Kumaran v. TS Sambanthamurthi* [1997] 2 CLJ 26; [1996] 3 MLJ 309 and *President Shoes Sdn Bhd* [1998] 1 CLJ 169. It will be done in this case. The root words of O. 31 of Rules of the High Court 1980 would be attached to the words it appears necessary or expedient. Those words must be the guiding force before the court makes an order that a particular property or part of it is to be sold. It is also a requirement that the court may order a sale of the property, like the present case, whenever it is necessary for the purposes of the action. Factually speaking, the impasse between the plaintiffs and the defendant as alluded to earlier made it necessary or expedient for the High Court to order the property to be sold.
>
> (3) Section 25(1) of the Courts of Judicature Act 1964 gives an unfettered jurisdiction to the High Court to deal with all matters vested in it immediately prior to Malaysia Day. While s. 25(2) of the Courts of Judicature Act 1964 gives an unfettered and untrammeled jurisdiction to the High Court to exercise all the additional powers as set out in the Schedule thereto and these additional powers are certainly wide and very elastic subject only to the requirements that these additional powers shall be exercised in accordance with any written laws or rules of court relating to the same subject matter.

It is clear that the principal consideration for the court in deciding such an application is whether it appears necessary or expedient despite the objection of one of the co owners.

[67] Dalam hal yang demikian, mahkamah memberikan perintah supaya hartanah tersebut dijual dengan nilaian pasaran terkini oleh jurunilai Henry Butcher dan kos jualan ditanggung oleh defendan.

[68] Permohonan plaintif dalam kandungan 2 dibenarkan dengan kos.